

ACE 26

Electronic offprint

Separata electrónica

DINÁMICAS EN EL ENTORNO CONSTRUIDO: RENOVACIÓN, GENTRIFICACIÓN Y TURISMO. EL CASO DE LA BARCELONETA

Montserrat Pareja Eastaway y Montse Simó Solsona

Cómo citar este artículo: PAREJA, M. y SIMÓ, M. *Dinámicas en el entorno construido: renovación, gentrificación y turismo. El caso de la barceloneta* [en línea] Fecha de consulta: dd-mm-aa. En: ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno, 9 (26): 201-222, 2014. DOI: 10.5821/ace.9.26.3688. ISSN: 1886-4805.

ACE

Architecture, City, and Environment
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

DYNAMICS IN THE BUILT ENVIRONMENT: RENOVATION, GENTRIFICATION AND TOURISM. THE CASE OF LA BARCELONETA

Key words: Built Environment; urban renewal; gentrification; tourism; La Barceloneta.

Abstract

Historic centers have been historically subject of intervention policies in the pursuit of physical, economic and social regeneration. The high vulnerability of these spaces is manifested by the clashing forces of different order showing the potential conflict of land use among the different actors “consuming” the territory. Thus, to short-term effects as a result of immediate improvements caused by regeneration on usual residents, must be added the far-reaching consequences in the neighborhood generated by the arrival of new residents or gentrifiers, attracted both by the atmosphere of the neighborhood and by the results of regeneration. The historical centers also represent places of greatest interest for those visiting the city, both for short periods as for longer seasons. In summary, in these neighborhoods converge very different and even mutually exclusive uses of space: the residential function is contrasted with tourism and the whole economic sectors associated with it.

The article examines the impact of changes in the residential neighborhood of La Barceloneta in Barcelona with particular emphasis on the evolution of the housing market. The potential risks of the complex coexistence of different uses of space pointing the growing vulnerability of the neighborhood, and the need to protect the environment to ensure the right to adequate city and housing are examined.

DINÁMICAS EN EL ENTORNO CONSTRUIDO: RENOVACIÓN, GENTRIFICACIÓN Y TURISMO. EL CASO DE LA BARCELONETA

PAREJA EASTAWAY, Montserrat¹
SIMÓ SOLSONA, Montse²

Remisión inicial: 29-04-2014

Remisión final: 28-08-2014

Palabras clave: Espacio construido; renovación urbana; gentrificación; turismo; La Barceloneta.

Resumen estructurado

Los centros históricos han sido históricamente objeto de políticas de intervención en la búsqueda de su regeneración física, económica y social. La alta vulnerabilidad de estos espacios se pone de manifiesto al contraponerse fuerzas de distinto orden que evidencian el potencial conflicto de uso entre los diferentes agentes que *consumen* el territorio. Así, a los efectos de corto plazo producto de mejoras inmediatas ocasionadas por la regeneración en los residentes habituales, se deben sumar las consecuencias de mayor alcance generadas en el barrio por la llegada de nuevos residentes o *gentrifiers*, atraídos tanto por la atmósfera del barrio como por los resultados de la regeneración. Los centros históricos representan además enclaves de máximo interés para los que visitan la ciudad, tanto sea por periodos cortos vacacionales como por temporadas más largas. En síntesis, en estos barrios confluyen usos muy diferentes e incluso excluyentes del espacio: a la función residencial se le contrapone la actividad turística y el conjunto de sectores económicos asociados a la misma.

El artículo examina las consecuencias de los cambios residenciales en el barrio de La Barceloneta en Barcelona haciendo particular hincapié en la evolución del mercado de la vivienda. Se examinan los riesgos potenciales de la compleja convivencia de diferentes usos del espacio señalando ante la creciente vulnerabilidad del barrio, la necesidad de proteger el entorno para garantizar el derecho a la ciudad y a la vivienda digna.

¹ **Montserrat Pareja Eastaway:** Doctora en Economía por la Universitat Autònoma de Barcelona, profesora Titular de Universidad del Departament de Teoria Econòmica de la Universitat de Barcelona. Email de contacto: mpareja@ub.edu

² **Montserrat Simó Solsona:** Doctora en Sociología, trabaja en el departamento de Sociología y Análisis de las Organizaciones de la Universidad de Barcelona desde 1999.

1. Introducción

La crisis financiera y económica mundial ha repercutido directamente en la evolución del sector inmobiliario, particularmente en aquellos países en donde se había producido un (mal) uso del sector usándolo como motor de arrastre de una economía con pilares débiles para asentar el crecimiento (Duca et al. 2010; Campos Echevarría, 2013). Desde el año 2007, países como España o Irlanda han sufrido caídas desmesuradas de los precios de la vivienda, aumentos preocupantes del stock de vivienda sin vender y, en síntesis, observan un mercado de la vivienda estancado y con un considerable patrimonio inmobiliario en manos de los bancos (Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2012).

Ante este panorama, el valor de la recuperación del entorno construido, independientemente del calificativo que reciba (p.e. renovación, regeneración, rehabilitación), se encuentra en alza: la mejora de áreas en grave situación de deterioro se convierte en eje de actuación de muchas políticas urbanas. Sin embargo, a los valores tradicionales de mejora de la calidad de vida de los residentes en estas áreas, se le añade la necesidad de abordar objetivos de más largo plazo, comprometidos con el desarrollo sostenible y la cohesión social de ciudades y barrios. Actualmente, los programas de mejora urbana constituyen buena parte de las políticas públicas más allá de la creación de nuevos polos de desarrollo que ocasionen un crecimiento exógeno de la ciudad (Turkington y Watson, 2014).

La reflexión sobre las estrategias de renovación urbana del territorio no es nueva: durante años, buena parte de la literatura académica ha apuntado variables de éxito o de fracaso de ciertos programas orientados a la renovación (Roberts y Sykes, 2000; Van Kempen et al. 2005; Van Gent, 2008): a la clásica dicotomía del uso de la mejora física o social, se le han añadido aspectos asociados al espacio público, a la sostenibilidad, al papel de los equipamientos o a la multiculturalidad de los habitantes. La confluencia de todos estos aspectos en una aproximación integral en el territorio que combine mejora física y social junto con objetivos estratégicos se ha convertido en el mecanismo más efectivo para resolver las diversas problemáticas de los barrios, contrastado por numerosos casos empíricos.

Además, los efectos en el barrio a medio y largo plazo de programas con objetivos de renovación, han sido a su vez motivo de estudio desde diferentes disciplinas: entre otros efectos, las consecuencias generadas en el barrio por la llegada de *newcomers*, incentivados a beneficiarse de los atractivos ganados por el barrio con la regeneración (Cameron, 1992). La *gentrificación* de áreas sometidas a programas de mejora es uno de los aspectos más controvertidos de los programas de renovación. Estos procesos se dan particularmente en los centros históricos: allí donde el atractivo inherente del territorio convive con el deterioro propio del avance del tiempo y donde se mezclan tradiciones del ayer con culturas del presente. Además, es en estas zonas donde se observa una importante presión sobre el suelo, ya que la demanda, a menudo, es mucho mayor que a la oferta.

Uno de los aspectos que contribuye decididamente al asentamiento de inmigrantes en cualquier territorio es el mercado de la vivienda. Tanto la existencia de vivienda asequible (*affordability*) como su calidad y dimensión van a ser determinantes para la recepción de ciertos colectivos en el barrio (Musterd y Andersson, 2005; Pareja-Eastaway, 2009). A su vez, la dinámica del proceso contribuye a que tales desplazamientos residenciales tengan influencia

en las propias variables que han ejercido de factor de atracción. Los mercados reaccionan ante los cambios en la oferta y la demanda de modo que, áreas históricamente atractivas por sus bajos precios pueden ver, en un momento determinado, como se convierten en inaccesibles incluso para aquellos que vivían allí con anterioridad.

Por otro lado, los centros históricos son enclaves en donde confluyen usos muy diferentes e incluso excluyentes del espacio: a la función residencial se le contraponen la actividad turística y el conjunto de sectores económicos asociados a la misma. Mientras que las nuevas fórmulas de turismo urbano basado en la experiencia (Selby, 2004) precisamente buscan enclaves con sabor a *lo auténtico* y por ende, actúan con máximo respeto al territorio y sus residentes, otras actividades ejercidas por determinada tipología de turistas (p. ej. el llamado *turismo de borrachera*) dificulta la convivencia con los residentes dadas las externalidades negativas que surgen ante el desarrollo del turismo en la ciudad.

Este artículo considera los cambios recientes, tanto residenciales como de uso, en uno de los barrios del centro histórico de Barcelona, La Barceloneta, poniendo un acento particular en el análisis de los posibles efectos de las intervenciones en el entramado urbano. Concretamente se pretende identificar las variables que han determinado el cambio en su función residencial y el aumento de su atractivo turístico. Este análisis debe enmarcarse en un contexto más amplio como es el declive y estancamiento del mercado de la vivienda en España y, particularmente en la ciudad de Barcelona. Tal y como se ha mencionado anteriormente, la vivienda es un determinante decisivo en el momento de efectuar cualquier tipo de decisión de cambio residencial.

La Barceloneta es un barrio de origen militar que ocupa un enclave privilegiado en la zona Noreste de Barcelona. Además de la proximidad al frente marítimo y a la puerta de entrada y salida de la ciudad que es el Puerto de Barcelona, el carácter distintivo y peculiar de este barrio, en donde la convivencia de la diversidad ha caracterizado su día a día procede, entre otros, de las sucesivas olas migratorias acaecidas desde su creación y de su encaje con los previos residentes. En la actualidad, nuevos colectivos urbanos asociados con actividades creativas (p. ej. diseñadores, arquitectos, publicistas, etc.) descubren en un barrio como éste una fuente de inspiración para el desarrollo de su trabajo. A su vez, otros grupos más vulnerables como los inmigrantes hallan en La Barceloneta no únicamente vivienda accesible (aunque a menudo en un pésimo estado) sino un entorno que acoge la multiculturalidad. A esta suma de factores se le añade la crítica situación del barrio: a medio camino entre la ciudad y la playa, La Barceloneta es lugar de peregrinación de turistas, no necesariamente buscando eventos culturales o museos, sino simplemente el tradicional *sol y playa* que ha caracterizado el modelo turístico español en las últimas décadas o el reconocimiento de una atmósfera de barrio aún auténtica (Ver Figura 1 y 2).

Figura 1. Vista del barrio de La Barceloneta



Fuente: Montserrat Pareja Eastaway.

Figura 2. Vecinos de La Barceloneta



Fuente: Vicens Forner.

La celeridad con la que ocurren los cambios residenciales en zonas renovadas conduce a plantearse, entre otras, las siguientes cuestiones: ¿a quién va dirigida la inversión pública en el barrio? ¿Son los procesos de cambio sufridos en un barrio consecuencia directa de la intervención, o, hubieran sucedido en cualquier caso, fruto de la influencia de procesos globales de mayor escala? ¿Hasta qué punto la mejora del atractivo puede ejercer de *ventilador* de determinados grupos y expulsarlos del barrio? ¿Qué papel juega, en definitiva, la vivienda? ¿Cuál es el riesgo real de gentrificación después de la adopción de medidas de renovación?

En primer lugar, el artículo plantea el marco teórico en el que se asienta esta investigación, considerando como ejes de reflexión la renovación urbana, la vivienda y la gentrificación. Utilizando los datos disponibles y la realización de entrevistas en profundidad a agentes clave del barrio, este artículo explora los cambios experimentados en La Barceloneta tanto los provocados por el mercado como los perseguidos por la política pública. A continuación se procede a identificar los potenciales beneficios y riesgos que se vislumbran en el barrio en un futuro inmediato.

2. Renovación urbana y cambios residenciales: el fenómeno de la gentrificación

Los argumentos acerca de la preservación del entorno construido se asientan en la necesidad de proteger la identidad del espacio y de sus habitantes, en el desarrollo urbano sostenible, en la búsqueda de sociedades más cohesionadas socialmente y en la garantía de proteger el sistema de vivienda existente, en particular, la dotación de vivienda social, fuera del mercado. La renovación urbana está estrechamente vinculada a la rehabilitación de la vivienda en donde tanto actores públicos -sobre todo en zonas comunes- como privados, básicamente en los espacios privados de la vivienda- juegan un papel esencial. La mejora de la vivienda es, por tanto, mejora indiscutible del barrio en el que se localiza aunque no necesariamente ello suponga una mejor calidad de vida de sus residentes.

Los procesos de intervención en los barrios se vienen desarrollando a escala mundial desde hace décadas. Las motivaciones difieren así como los barrios escogidos para su mejora. Urgencia (e incluso emergencia) para resolver problemáticas físicas y sociales así como estrategias de largo plazo, asentadas en objetivos cercanos a la calidad de vida y la sostenibilidad, caracterizan indiscutiblemente la adopción de este tipo de políticas. En general, los centros históricos han sido habitualmente uno de los objetivos generalizados de este tipo de políticas, no solo por el declive físico sino también por la concentración de problemáticas asociadas a la vulnerabilidad social de sus residentes.

El debate tradicional acerca de este tipo de programas se hilvana alrededor de la dicotomía físico-social. Sin duda, la mejora de las estructuras de los edificios, fachadas, espacios comunes y públicos e interiores de vivienda contribuyen al saneamiento físico de un espacio y a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes. Buena parte de las reflexiones realizadas al entorno de esta mejora física subrayan la necesidad de incluir una inversión asociada únicamente con el tejido social del barrio, desde escuelas a centros de salud pasando por programas de inserción laboral. La conclusión generalizada de buena parte de estos estudios apunta a la necesidad de intervenciones integrales que incorporen ambas vertientes en los programas de intervención (Aalbers y van Beckhoven, 2010).

La gentrificación u ocupación de espacio por recién llegados con rentas superiores a las de los residentes ha sido motivo de estudio durante décadas, con mayor o menor relevancia relativa según la observación de casos en donde se produce. El término fue acuñado por la profesora Ruth Glass en los años sesenta: *Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por la clase media, tanto alta como baja. Al expirar los contratos de alquiler, ésta se ha hecho cargo de viviendas deterioradas, caballerizas modestas y casas pequeñas de dos habitaciones arriba y dos abajo, convirtiéndolas en residencias costosas y elegantes. Casas victorianas más grandes, abandonadas en periodos anteriores, que fueron utilizados como casas de hospedaje o de múltiple ocupación, se han mejorado una vez más... Una vez que este proceso de gentrificación comienza en un distrito, continúa rápidamente hasta que todas o la mayoría de las clases trabajadoras ocupantes se desplazan y el carácter social del distrito cambia totalmente* (Glass 1964: xviii). Posteriormente *gentrificación* se asocia a etiquetas más amplias que, además de la rehabilitación de la vivienda, incluye un profundo cambio espacial, económico y social del barrio (Sassen, 1991).

Según Helms (2003) las áreas que habitualmente son susceptibles de gentrificación son aquellas que se ubican en centros históricos, de baja densidad, con viviendas de una idiosincrasia distintiva y que habitualmente presentan espacios ajardinados o zonas verdes. A menudo son espacios fácilmente transitables, cerca del CBD (*Central Business District*) y lejos de grandes autopistas o de polígonos de vivienda social. Algunos autores como Harvey (1985) destacan la contribución de los promotores inmobiliarios y los propietarios de vivienda en alquiler a la aceleración de los procesos de gentrificación en algunos barrios. En general, se señala el alto grado de degradación y la falta de intervención pública como desencadenante de estos procesos.

En definitiva, las características del barrio así como la existencia de un determinado sistema de vivienda determina el potencial que la gentrificación puede tener para cambiar la composición económica, social y urbanística del mismo. El debate que suscita tal dinámica es controvertido:

por un lado, se considera a la gentrificación como fuerza centrífuga de aquellos con menos recursos y mayor vulnerabilidad en el barrio provocando así un desplazamiento involuntario, una mayor segregación y un aumento de la polarización social (Lees, 2008; Slater 2006). Por otro, la hipótesis tradicional acerca de una gentrificación *positiva* que determina una mejora incuestionable del barrio bajo criterios de sostenibilidad y menor segregación (Lowry, 1960; Smith, 1971; Sukin, 1982; Florida, 2002) basada en la hipótesis del filtrado –*filtering*³– se viene generalizando en buena parte de las intervenciones en los países desarrollados⁴. Aun así, tal y como Lees (2008) afirma, existe poca evidencia empírica de los efectos beneficiosos en los barrios de la llegada de *gentrifiers*.

Algunas medidas de mejora de la competitividad urbana se basan en la conceptualización de la *ciudad creativa* (Florida, 2002; Landry, 2000). A menudo se asocian estos procesos a la creación de empleo, al turismo y a la atracción y retención del talento. Los trabajadores creativos, artistas e intelectuales se convierten pues en el blanco de mensajes de seducción lanzados desde las autoridades de las ciudades que buscan este calificativo. Sin embargo, a menudo se menoscaba la relevancia del efecto que dichas políticas públicas ejercen sobre los barrios que potencialmente los acogen tanto desde una dimensión meramente residencial (por ejemplo, un calentamiento del mercado de la vivienda y un potencial desplazamiento de población autóctona) como de barrera invisible entre los recién llegados y la comunidad existente. De nuevo, la vivienda se convierte en eje de debate al representar en el territorio el aterrizaje de esta población *creativa* con necesidades particulares en cuanto a vivir en un entorno propicio para la creación y, simultáneamente, efectos directos en la composición de las fuerzas del mercado.

Tanto la intervención en el territorio a través de políticas urbanas de renovación como la ausencia de dicha intervención tienen, sin lugar a dudas, consecuencias directas en la evolución de los barrios. Espacios decadentes en grave estado de deterioro físico con población altamente vulnerable (p. ej. gente mayor, rentas bajas) como principales residentes son territorios con una alta complejidad que habitualmente se convierten en el blanco de muchas políticas de renovación urbana. La mejora del barrio tras la intervención pública puede convertirse en un incentivo para la llegada de nuevos residentes y, paulatinamente, proceder a un cambio en la composición residencial en el barrio. Por otro lado, la desatención de las autoridades públicas puede también acelerar un proceso de cambio residencial, esta vez fundamentado en la visión más *cruda* de las fuerzas del mercado: la vivienda se la queda aquel que puede pagar un precio más alto, de este modo, se produce el desplazamiento de aquellos con menor capacidad para competir en este contexto.

³ La vivienda reduce su calidad y su valor a medida que se hace más viejo; así, las viviendas introducidas en la posición más alta van descendiendo a medida que pasa el tiempo. De este modo, las necesidades de disponer de vivienda para los grupos de renta bajos pueden ser satisfechas si hay vivienda para los grupos de renta altos. Este proceso se conoce como *filtering down*.

⁴ Para un desarrollo extensivo del debate ver Slater (2006)

3. Entendiendo La Barceloneta del S. XXI: desde la tradición a la modernidad

La Barceloneta, situada en el distrito histórico de Barcelona, Ciutat Vella, tiene una extensión aproximada de 131 Ha y es el barrio más aislado de los que configuran este distrito. Fundado en 1753 sobre las murallas medievales, La Barceloneta fue diseñada por el ingeniero militar Juan Martín Cermeño. Inicialmente, aquellos que vivían en el barrio eran familias de pescadores y artesanos, trabajos estrechamente relacionados con el puerto y el mar. Cuando posteriormente, la ciudad de Barcelona se convirtió en un referente industrial del siglo XIX, la ubicación del barrio de La Barceloneta resultó ideal para emplazar fábricas con gran número de obreros como La Maquinista Terrestre y Marítima y Catalana de Gas. El barrio experimenta una fuerte desindustrialización desde mitad del siglo: desde entonces, la actividad económica del barrio se basa en el turismo y actividades relacionadas como el comercio, la restauración o las actividades acuáticas de ocio.

En el barrio confluyen múltiples tipologías de viviendas y edificios presentando una de las tramas urbanísticas más densas de la ciudad de Barcelona en un espacio limitado por el mar y el continuo urbano con escasas posibilidades de crecimiento (Ver Figura 3).

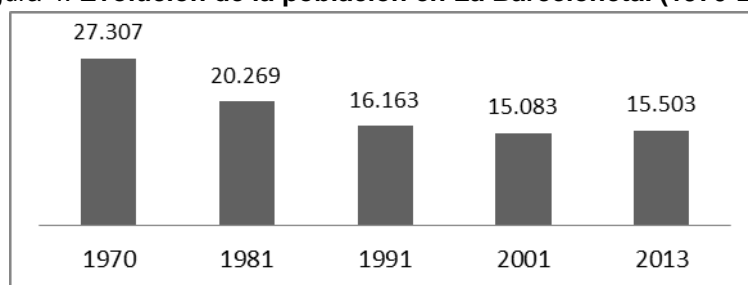
Figura 3. Edificios en Calle Atlántida



Fuente: Montserrat Pareja Eastaway.

La población de La Barceloneta se calcula para el año 2013 en 15.503 personas (Padrón de Población, 2013): éstas representan escasamente un 15 por ciento de la población del centro histórico de Barcelona. Desde los años setenta, La Barceloneta presenta una tendencia de pérdida de población que únicamente se rompe a partir del 2007 siguiendo en alza hasta 2009 con un relativo estancamiento a partir de ese año (ver Figura 4).

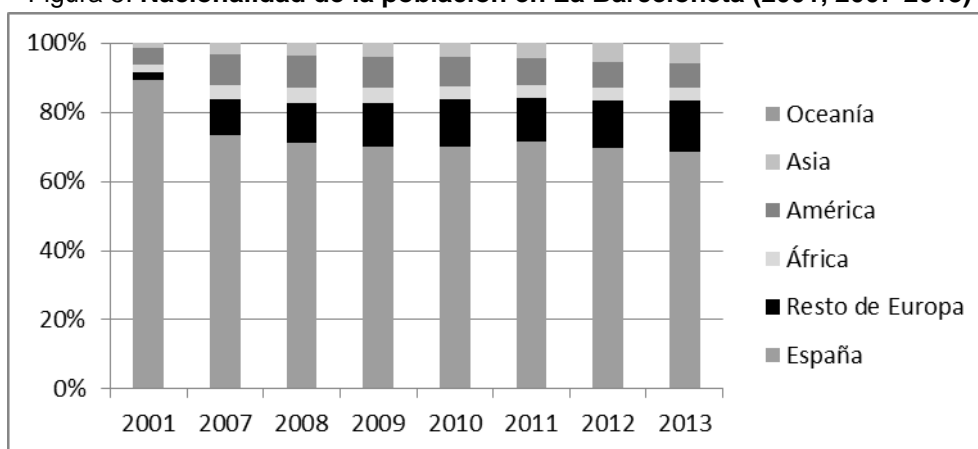
Figura 4. Evolución de la población en La Barceloneta. (1970-2013)



Fuente: IDESCAT.

El cambio demográfico más relevante que ha sufrido La Barceloneta en los últimos años es equiparable al que han sufrido numerosos barrios con una dotación similar de vivienda en alquiler, relativamente asequible: la llegada de la inmigración. La composición poblacional según lugar de origen ha cambiado sustancialmente desde finales de los años noventa. Tal y como muestra el Figura 5, no solamente aumenta la población inmigrante en su conjunto pasando de un escaso 10 por ciento a un 30 por ciento en el periodo 2001-2013, sino que se altera la composición de la misma en cuanto a procedencia, detectándose un considerable aumento de la población procedente del resto de Europa y de Asia.

Figura 5. Nacionalidad de la población en La Barceloneta (2001, 2007-2013)



Fuente: Ayuntamiento de Barcelona, Departamento de Estadística.

Ello ha tenido una influencia notable en cuanto al cambio de la pirámide poblacional; si se compara la pirámide correspondiente al año 2001 con la del 2013, se puede apreciar como hay un rejuvenecimiento de la pirámide por la entrada de población joven (entre las franjas de 25 a 39 años) tanto masculina como femenina (aunque la entrada es más pronunciada entre los hombres que entre las mujeres) fundamentalmente a causa de la llegada de inmigración. Por otro lado, se mantiene la tendencia del envejecimiento femenino, probablemente asociado con la población autóctona. Por último, se aprecia una ligera tendencia a la baja de la población infantil (ver Figuras 6 y 7).

Figura 6. Pirámide poblacional 2001

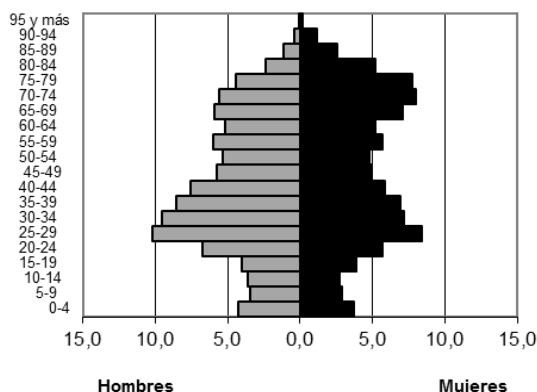
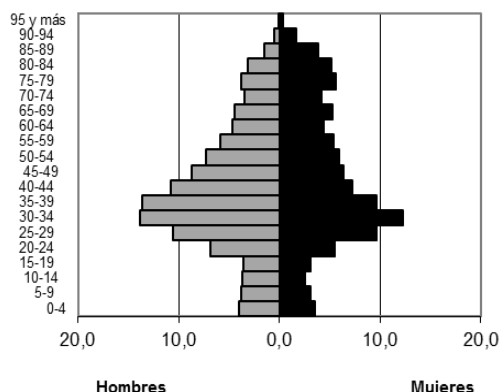


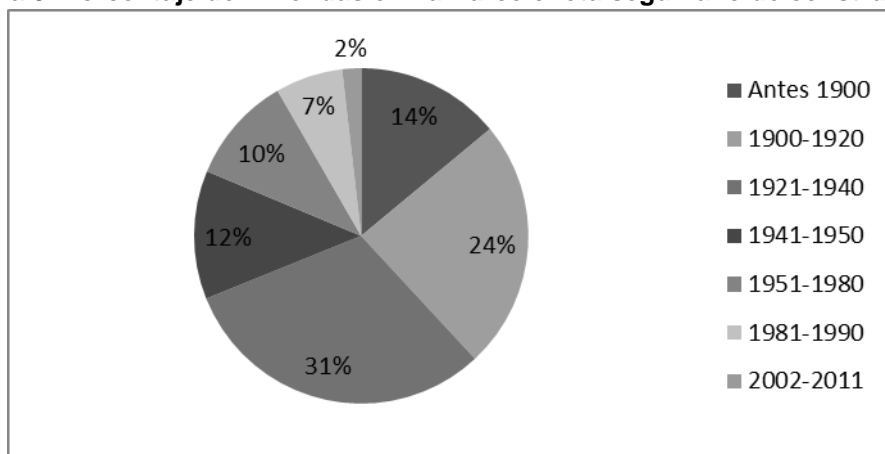
Figura 7. Pirámide poblacional 2013



Fuente: Ayuntamiento de Barcelona, Padrón Municipal, 2001 y 2013

En la actualidad, el stock de vivienda en La Barceloneta es de los más antiguos de Barcelona ya que alrededor de un 70 por ciento fue construido antes de 1940 siendo el porcentaje equivalente para la ciudad de Barcelona del 22 por ciento (ver Figura 8).

Figura 8. Porcentaje de viviendas en La Barceloneta según año de construcción



Fuente: Censo de población y vivienda, varios años.

La carencia de vivienda para alojar a los obreros venidos de otras partes de España atraídos por la industrialización somete al barrio a una gran presión inmobiliaria que determinará la trayectoria física del barrio desde este momento: muchos propietarios vieron la oportunidad de construir nuevas viviendas dividiendo las existentes en dos. Este proceso es conocido como la subdivisión de las viviendas existentes en *mitades de casa* (*meitat de casa*). Aun así, la oferta de vivienda continuó siendo insuficiente para absorber a la creciente población en el barrio. De nuevo, los propietarios dividen sus casas, creando en este caso, apartamentos de entre 28 y 35 metros cuadrados. Estas unidades residenciales son conocidas como los *cuartos de casa* (*quart de casa*). Los esfuerzos de los propietarios no finalizaron aquí, se intentó construir un segundo piso y una escalera adicional. Al final, los apartamentos resultaron pequeños y con

poca luz natural, siendo un problema para las familias extensas, además de contribuir al deterioro del barrio (Ver Figura 4).

A lo largo del periodo franquista se permiten viviendas de hasta siete pisos con lo que en cuanto a densidad de población, la Barceloneta presenta, tal y como se ha mencionado anteriormente, una de las tasas más altas de Barcelona. Si en 1975 se contaban 8.178 viviendas en el barrio, a principios de la década del 2000 la cifra se estimaba alrededor de 8.3718⁵. De este parque, 5.039 viviendas son *cuartos de casa*, con un superficie en torno a los 30 m², y sólo los restantes 3.332 superan esta superficie.

El stock de viviendas ha sufrido el deterioro del paso de los años así como la sobreocupación en buena parte de los casos. En consecuencia, la evolución del barrio y su trayectoria en relación al conjunto de la ciudad ha sido decisivamente determinada por las dinámicas sucedidas en el sistema de vivienda. Disponer de alojamiento pequeño, altamente deteriorado y, por ende, con un nivel de precio o alquiler por unidad de vivienda muy por debajo de la media en el conjunto de la ciudad (a pesar de la contradicción en la medida Euro/m²) hace de La Barceloneta un destino inequívoco de recién llegados con baja capacidad adquisitiva. Como se verá posteriormente, los atributos específicos del barrio y su distintiva ubicación con respecto a la ciudad de Barcelona, lo convertirán en destino temporal de turistas pero también en lugar de asentamiento de artistas, creativos y gente bohemia. Dadas las diferentes características de los colectivos que comparten el territorio, el respeto por la diversidad y la clara definición de los límites de uso del barrio representan elementos clave para evitar el conflicto potencial de uso y disfrute del territorio.

Figura 9. **La Casa de La Barceloneta.** Casa reconstruida siguiendo el diseño original

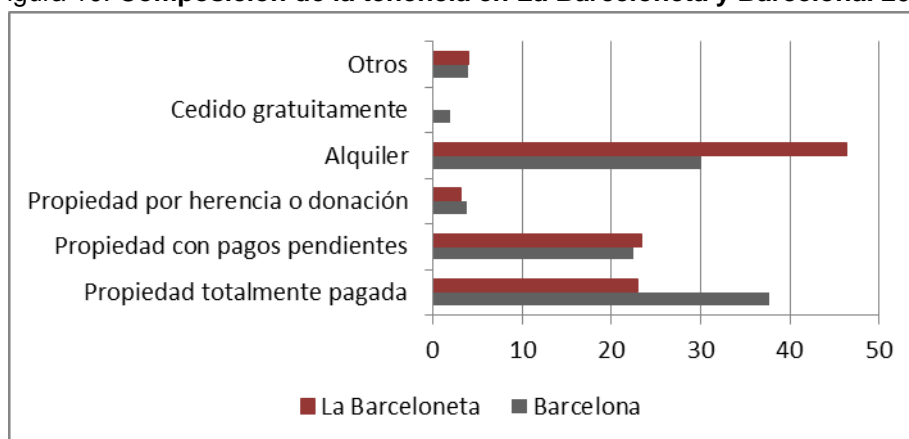


Fuente: Montserrat Pareja Eastaway.

⁵ Estimación a partir de Catastro de Fincas Urbanas de 1995 para el año 2000 (EARHA, 2000)

Por otro lado, tal y como se ha mencionado anteriormente, La Barceloneta muestra una composición en cuanto a tenencia de los hogares que dista considerablemente de las proporciones observadas en Barcelona en lo que se refiere a vivienda en alquiler y a propiedad completamente pagada. En el barrio predomina la vivienda en alquiler, convirtiéndose históricamente en una clara alternativa a la propiedad en La Barceloneta (ver Figura 10). En este sentido, los atributos de los propietarios de la vivienda de alquiler juegan para el futuro del barrio, un papel singular. De una propiedad atomizada y fundamentalmente ubicada en el barrio a grandes promotores con un papel negociador mucho más importante con respecto a los inquilinos.

Figura 10. Composición de la tenencia en La Barceloneta y Barcelona. 2011



Fuente: Censos de población y vivienda, 2011.

Del mismo modo que en otras áreas del centro histórico, la vivienda en La Barceloneta está, en general, más deteriorada y presenta peores condiciones de habitabilidad que en otras partes de la ciudad. Este hecho hace de la Barceloneta un barrio *objetivo* para buena parte de la inmigración llegada a Barcelona en los años de expansión iniciado a finales de los años 90s. En este momento, la presión de la demanda de vivienda es tan fuerte que se generalizan situaciones de *emergencia habitacional* (gente mayor incomunicada por falta de ascensores, sobreocupación, malas condiciones sanitarias, etc.) en buena parte del stock más antiguo de la Barceloneta.

Por otro lado, el boom turístico en la costa Mediterránea española de los años 60 definido por los patrones clásicos que han caracterizado el turismo de masas de *sol y playa* tiene también repercusión en zonas que tradicionalmente habían dedicado su actividad económica a labores propias del sector primario, fundamentalmente la pesca. En La Barceloneta, después de la marcha de la industria hacia espacios periféricos, la reorientación hacia actividades vinculadas con este sector se produce a lo largo de los años setenta, especializándose básicamente en gastronomía, actividades lúdicas marítimas y comercio.

La proximidad a la mayor puerta de entrada a la ciudad de Barcelona, el puerto, ha hecho del barrio primera parada de todo lo importado del exterior, de recién llegados y de la novedad. De este modo, las características de La Barceloneta convierten al barrio en un claro ejemplo del

respeto por la diversidad y multiculturalidad a lo largo de décadas. Este rasgo define la convivencia pacífica de diferentes usos del espacio, sin intentos de apropiación y exclusión del territorio.

En síntesis, La Barceloneta presenta actualmente características comunes a buena parte de los centros históricos en las ciudades Europeas (p. ej. Envejecimiento de la población, viviendas antiguas y deterioradas, concentración de colectivos vulnerables). Sin embargo, su atmósfera, unicidad, proximidad al centro de la ciudad y a las zonas de playa sumado a las características particulares del mercado de la vivienda en este barrio, convierten a La Barceloneta en un espacio de confrontación de usos, dinámico en cambios residenciales y particularmente sensible a las presiones inmobiliarias del mercado. La renovación urbana tanto física como social puede contribuir a mejorar las condiciones de habitabilidad y aspectos socio-económicos del barrio. Pero ello no garantiza que el mercado pueda distorsionar equilibrios ya de por sí, altamente inestables.

4. Límites de la renovación urbana en La Barceloneta

Las oportunidades de renovación del barrio han sido escasas en La Barceloneta a lo largo del siglo XX. Cabe destacar, entre otros, el planeamiento de la Avenida del Almirall Cervera durante el franquismo, con bloques de viviendas pantalla, capaces de *tapar* lo que empieza a visualizarse como vivienda en altura de baja calidad y en muchas ocasiones en pésimo estado. Difícilmente se puede entender este proceso como de *renovación* o *rehabilitación*. En los años cincuenta, aparecen ejemplos de construcción de vivienda obrera como las Viviendas para Pescadores o Viviendas de la Marina. El urbanismo se hace de manera apedazada, sin necesarias voluntades de largo plazo y con intervenciones minúsculas que no afectan a la totalidad de la entidad del barrio.⁶

El intento más atrevido es el *Plan Parcial de Ordenación Urbana de la Ribera*, el conocido *Plan de la Ribera* aprobado por el Ayuntamiento en 1969, que fundamentalmente sirve para amalgamar y reforzar asociaciones de vecinos y voces críticas con el urbanismo hecho hasta entonces (Vilanova, 2012). La aprobación del *Plan General Metropolitano* en 1976 ya en plena transición democrática requiere de ciertas excepciones para el barrio de la Barceloneta plasmadas en un acuerdo a tener en cuenta en la redacción de un futuro Plan Especial de Reforma Interior. La activa movilización de los vecinos y la existente atmósfera de posible cambio del momento, hacen que desde una aproximación completamente de abajo a arriba (*bottom-up*) se formule el Estudio Previo a la Remodelación de la Barceloneta (1978) que señala qué cambios son necesarios para mejorar la calidad de vida del barrio. Ya en los años noventa, a pesar de sucesivos intentos de cambiar de nuevo el planeamiento urbanístico para conseguir dotar de vivienda adicional un barrio completamente consolidado y así poder iniciar una cadena de realojamiento provisional – demolición – construcción – traslado definitivo, el barrio ha vivido pendiente de una reforma en profundidad.

Más adelante, el denominado *Plan de los Ascensores* en el año 2000 busca dar solución a problemáticas específicas de aislamiento de la gente mayor que ocupa viviendas en altura sin

⁶ Para un estudio detallado consultar Solá-Morales et al (1982) .

demasiadas posibilidades de contacto con la vida en el exterior. Este Plan que necesita de una modificación del PGM (Plan General Metropolitano) despierta una cierta controversia por la necesidad de demolición de algunos bloques alterando la estructura de la trama urbanística original del barrio. La negociación con los vecinos permite un acuerdo para la intervención en el año 2007 recogiendo algunas de las pretensiones de los vecinos iniciando así una nueva aproximación a la gobernanza participativa en el barrio.

Dada la situación crítica en La Barceloneta, ésta se convirtió en elegible para la financiación autonómica bajo la *Llei de Barris*⁷, cuarta convocatoria (2008). El monto necesario para llevar a cabo todas las intervenciones identificadas fue alrededor de 16 millones de euros. Los principales indicadores de la situación crónica que afectaba a la zona en ese momento fueron: un parque de viviendas por debajo de las condiciones mínimas de habitabilidad y con signos visibles de deterioro, baja calidad de la vivienda alquilada, deficiencias ambientales y urbanísticas, desarrollo económico local insuficiente, una alta concentración de familias de bajos ingresos y una alta presión inmobiliaria residencial debido a la remodelación de la fachada marítima y el crecimiento del turismo a gran escala.

El objetivo principal del programa de intervención integral en La Barceloneta⁸ es la renovación completa del barrio a través de la mejora de sus dimensiones sociales, urbanas y económicas. El proyecto consta de 33 actividades clasificadas en cinco áreas, aunque una sexta área se ha añadido que repercute en todas las demás, es decir, las herramientas con las que las actividades deben ser gestionadas (ver Tabla 1).

⁷ Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y pueblos ('Llei de barris') que requieran de una atención especial que tiene como principal objetivo superar las intervenciones sectoriales y permitir emprender acciones de intervención integral, dirigidas tanto a la rehabilitación física como la sostenibilidad ambiental, el bienestar social y la dinamización económica.

⁸ <http://www.barcelonetapladebarris.cat/index.php?idioma=1>

**Tabla 1. Principales intervenciones en La Barceloneta
bajo el programa financiado por la *Llei de Barris***

Áreas	Importe	Actividades
Revitalización Económica y social	661.808	Actividades vinculadas con el género Programa de cultura popular Ocio en espacios públicos Centro para jóvenes Programa de revitalización comercial Programa para gente mayor
Herramientas de gestión	910.000	Plan de Participación ciudadana Oficina Técnica
Medio ambiente	1.002.000	Programa de mejora medioambiental Placas solares y depósitos para aguas residuales Fábrica del Sol
Espacio Público	4.092.796	Mejoras de Parques existentes Urbanización de calles Calles peatonales Mejoras de accesibilidad
Vivienda	4.500.000	Rehabilitación de elementos comunes Rehabilitación de elementos históricos Mediación en asociaciones de vecinos
Equipamientos	4.922.142	Adecuación de varios espacios de uso vecinal (Biblioteca, Centro Comunitario, etc.) Mejoras en la tecnología
Total	16.088.746	

Fuente: Ayuntamiento de Barcelona, 2008.

Tal y como se deduce de la magnitud de cada una de las áreas, equipamientos, espacio público y vivienda (solo aquello que se considera espacio común, fachadas o lo que concierne a vecinos) son aquellos aspectos que han recibido una mayor atención en el programa de regeneración del barrio. El programa finaliza en 2012 con una prórroga de dos años. Las evaluaciones de los resultados aún están por realizar.

Junto con la inversión pública, cabe destacar el papel relevante de la inversión privada en la remodelación física de las viviendas. Buena parte de los compradores (no inquilinos) de viviendas antes de la crisis, beneficiados por los precios relativamente asequibles, optan por grandes operaciones de remodelación y rehabilitación que mejora en parte el tejido residencial del barrio (ver Figura 11).

Figura 11. Vivienda rehabilitada en La Barceloneta



Fuente: Montserrat Pareja Eastaway.

Intervenciones en espacios comunes han contribuido a dinamizar la actividad asociativa del barrio ya de por sí una de las más activas de Barcelona. Aprender el territorio y reconocer como propias las decisiones de intervención por parte de los vecinos es condición necesaria pero no suficiente para el éxito del proceso; la complejidad en la aplicación de los nuevos mecanismos participativos institucionalizados entre los cuales destacan los aplicados a la Llei de Barris, debe contextualizarse en un escenario de aparición de nuevos actores en el barrio y de nuevas representatividades (Parés et al. 2012). No es el objetivo de este artículo considerar el impacto en la aplicación de las políticas de renovación de dicha participación vecinal, sin embargo, tal y como se verá posteriormente, escenarios de participación sucedidos recientemente en La Barceloneta muestran indicios de procesos claramente *bottom-up* con las dificultades organizativas que los mismos pueden entrañar.

5. Evidencias de riesgo en La Barceloneta

De acuerdo a la literatura anteriormente considerada, La Barceloneta presenta aquellos rasgos que la hacen merecedora del calificativo de potencialmente *gentrificable*. Tanto su peculiaridad arquitectónica como su enclave privilegiado fruto de la proximidad al centro de la ciudad y al mar junto con la atmósfera multicultural favorecen el asentamiento de ciertas clases sociales con rentas más altas que la media de la población autóctona que buscan precisamente, la autenticidad del entorno. Del mismo modo, de acuerdo a los mismos referentes, el sistema de la vivienda actúa como mecanismo de encaje ante los cambios de la demanda residencial efectuada por esos nuevos colectivos.

Históricamente, la demanda de vivienda en La Barceloneta era mayoritariamente de vecinos del propio barrio. Sin embargo, se ha producido un cambio paulatino en la composición de la demanda a medida que el barrio se ha ido transformando y ha mejorado sus condiciones de

vida, revalorizando activos históricos como la proximidad al mar. La demanda que reciben las agencias inmobiliarias se distribuye entre gente joven del mismo barrio, gente del barrio que quiere mejorar su vivienda y personas de fuera del barrio, predominantemente, recién llegados de la UE. Aquellos que vienen de fuera de La Barceloneta se sienten atraídos principalmente por el precio relativo de los *quarts de casa*, situándose alrededor de los 90.000 Euros, precios que solo se entienden en el contexto del mercado residencial de Barcelona por su reducida dimensión.

Figura 12. Agencia inmobiliaria en el Passeig de Borbó

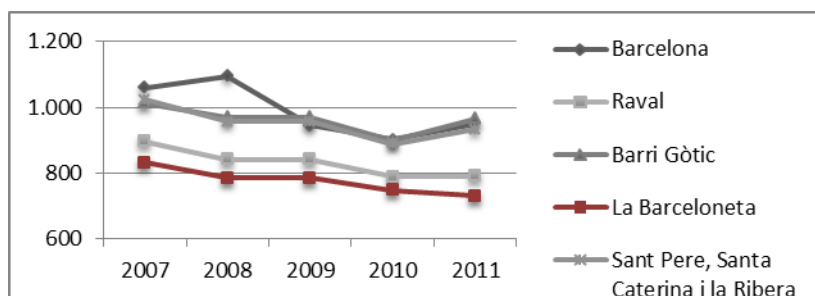


Fuente: Montserrat Pareja-Eastaway.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, desde la etapa del calentamiento en el mercado de la vivienda en España (finales de los 90) se instalan por primera vez en La Barceloneta oficinas dedicadas a la compra-venta de viviendas. A lo largo de este periodo, estas oficinas controlan aproximadamente un 25 por ciento de las viviendas que se venden en el barrio (EARHA, 2000). El resto son operaciones que se realizan directamente por el sistema tradicional del *boca a boca* o a través de las Administraciones de Fincas muy presentes en el barrio y que actúan principalmente como intermediarias en el mercado de alquiler (García, 2003).

A consecuencia de la presión que ejerce el aumento de la demanda y el contexto de auge económico, entre 1987 y 2001, el precio medio de las viviendas de segunda mano del barrio aumenta un 76 por ciento, el mismo incremento que se ha producido en el conjunto de Barcelona. Ya después de la crisis, el generalizado decrecimiento de los precios en el conjunto del estado español no tiene un paralelo estricto en el barrio. Así, una evaluación detallada de la evolución de precios o alquileres de la vivienda en la Barceloneta desde 2007, permite identificar signos evidentes del mantenimiento de una demanda que impide la caída de los precios y alquileres a niveles del conjunto de la ciudad de Barcelona. Tal y como se observa en el gráfico 7, los precios medios de la vivienda de segunda mano han caído para la totalidad del distrito, manteniéndose la Barceloneta como el barrio más *barato*.

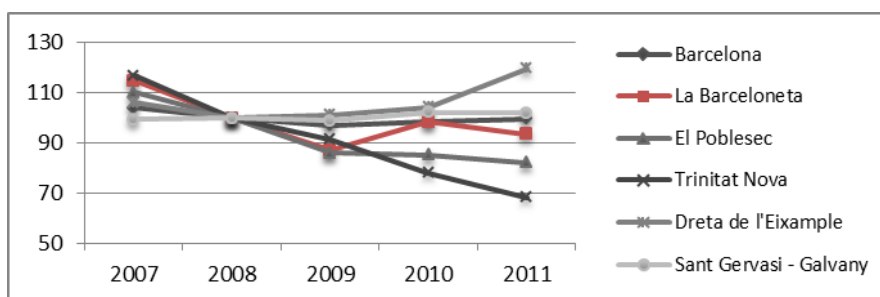
Figura 13. Estimación precio de medio de venta de una vivienda (2007-2011)



Fuente: Ayuntamiento de Barcelona, Departamento de Estadística.

Raval y La Barceloneta presentan un comportamiento similar, acusando la bajada de precios mientras que Barri Gòtic y Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera muestran signos de crecimiento de los precios ya a partir del año 2010. De nuevo, no se debe prescindir del importante peso específico de la vivienda de aproximadamente unos 30 metros cuadrados en La Barceloneta. Sin embargo, cuando se efectúa el análisis para diferentes barrios de Barcelona, tomando 2008 como año base, La Barceloneta muestra una caída del precio en 2009 pero una cierta recuperación a partir de ese momento (ver Figura 14).

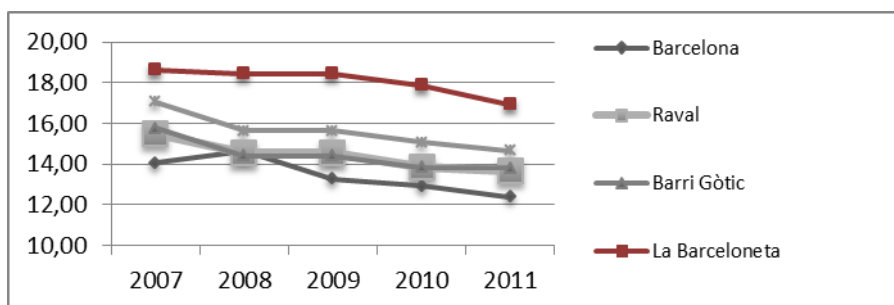
Figura 14. Estimación del precio de venta. Serie anual del precio medio de venta de las viviendas de segunda mano. (Base 100 = 2008)



Fuente: Estadística del Ayuntamiento de Barcelona.

Finalmente, teniendo en cuenta la relevancia del mercado del alquiler en el barrio, los datos muestran un ligero decrecimiento del precio del alquiler desde el inicio de la crisis. De nuevo, cabe recordar la reducida dimensión de algunas viviendas en La Barceloneta y, por tanto, la significación del parámetro *alquiler por metro cuadrado* (ver Figura 15).

Figura 15. Estimación del precio de alquiler mensual. (Euros por metro cuadrado útil)



Fuente: Ayuntamiento de Barcelona, Departamento de Estadística.

En el intento de encontrar una explicación adicional se debe subrayar que las peculiares características del barrio de La Barceloneta lo hacen altamente susceptible de inversiones extranjeras y de un consumo turístico basado en la experiencia. Así, el boom turístico acontecido en la ciudad de Barcelona ha determinado la proliferación de pisos dedicados exclusivamente a este uso, particularmente en las zonas de mayor atractivo. Estos pisos se encuentran aleatoriamente distribuidos en diferentes bloques de vivienda, de manera que turistas y población autóctona residente conviven de una manera muy próxima.

En La Barceloneta han proliferado los apartamentos turísticos en el área, sin cálculos fiables de su magnitud. Según el Ayuntamiento, solo 72 propietarios de pisos de la Barceloneta tienen licencia para realizar esta actividad, a pesar de que en algunas webs ofrecen en este barrio hasta 477 apartamentos (El País, 2 de septiembre de 2014). Dada la forma del entramado urbano, no ha habido asentamiento de hoteles en el interior del barrio aunque sí en la periferia del mismo.

Figuras 16 y 17. Turistas en La Barceloneta



Fuente: Vicens Forner.

La regulación que concierne a los apartamentos turísticos se encuentra legislada en la Ley 13/2002, de 21 de junio de turismo de Cataluña y el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico, así como las

respectivas ordenanzas municipales, en nuestro caso, Barcelona. Las formas no legales de uso de vivienda para una finalidad turística van desde el alquiler por días o la falsificación de contratos. Según un representante de la Asociación de vecinos l'Òstia, "...en el barrio hay 64 pisos turísticos con licencia, pero hace un par de años hicimos un recuento y encontramos más de 300" (eldiario.es, 16 de Mayo de 2014).

La falta de agilidad en los procedimientos burocráticos para cerrar un piso turístico sin concesión de licencia ha encallado y enrarecido un proceso que contribuye decididamente al malestar de los residentes del barrio. Además, fallos graves en la aplicación de la Ordenanza de Civismo –*Ordenança de Mesures Per Fomentar i Garantir La Convivència Ciutadana a l'Espai Públic de Barcelona*- de 2005, convierten el barrio en un espectáculo ciertamente negativo. Situaciones como la vivida el pasado mes de Agosto de 2014 en las que la falta de respeto por el barrio provoca una manifestación en contra del turismo *de borrachera y los pisos ilegales* son el producto de la ausencia de control de los efectos del turismo *low-cost* masivo en Barcelona.

A tenor de la alta implicación y activismo de muchos de los residentes en el barrio de la Barceloneta, merecen un comentario especial dos de sus más recientes actividades: por un lado, la publicación en Mayo de 2014 del "Manifiesto por el derecho a una vivienda digna" apoyado por diversas asociaciones del barrio. En este documento se indica claramente la *perversión* a la que se encuentran expuestos los residentes de la Barceloneta: tanto turistas como personas pertenecientes a un alto nivel de renta fomentan la especulación sobre la rentabilidad ofrecida por los *quarts de casa* repercutiendo así en un incremento de los precios del alquiler y en una clara expulsión residencial que provoca que "*los vecinos se vean obligados a marchar a otros barrios más económicos, con la consecuente debilitación de nuestra comunidad, de lo que somos*" (Manifest pel Dret a l'Habitatge Digne, Mayo 2014). Por otro lado, alguno de los casos de *mobbing* inmobiliarios detectados de la ciudad de Barcelona se encuentra precisamente en este barrio y a consecuencia, directa o indirecta, de algunos programas de mejora del barrio, en particular, la implantación de ascensores en algunos de los edificios.

En definitiva, el riesgo potencial en el barrio de La Barceloneta surge del conflicto de usos del espacio por parte de aquellos actores que, de forma transitoria o permanente, residen o disfrutan del barrio. Sin olvidar que la riqueza económica de La Barceloneta depende actualmente de los ingresos proporcionados por el turismo o que la vivienda ocupada (adquirida) por ciudadanos de rentas superiores a la de la población existente permite mejorar la capacidad adquisitiva del conjunto del barrio, los riesgos apuntados en el marco teórico de este artículo se pueden claramente identificar en el contexto de nuestro caso de estudio.

6. Reflexión final

Después de la crisis del sector inmobiliario en la mayor parte de países europeos, la política urbana se concentra en la renovación del entorno construido y en la mejora de la calidad de vida a partir de lo existente. La renovación urbana apunta en la actualidad no solo hacia la mejora de infraestructuras o equipamientos sino que reivindica la necesidad de incluir en los programas de intervención, acciones dirigidas al tejido socio-económico del barrio. Las

aproximaciones integrales son, en definitiva, las que mejor garantizan el éxito de la regeneración. En la intervención pública para la regeneración del espacio, los sistemas de vivienda ejercen como piedra de toque que contribuye, desde el contexto, a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos. En este sentido, los regímenes de tenencia y la calidad del existente actuarán como variables clave en los procesos de cambio de la composición residencial.

Sin embargo, además de las intervenciones públicas, las dinámicas residenciales *per se* generan cambios en el uso del espacio que, aun siendo fáciles de prever, resultan de difícil control o regulación. Es cierto que los procesos de renovación urbana pueden incorporar riesgos potenciales para la gentrificación. Aun así, incluso ante la ausencia de dichas intervenciones, la dinámica propia de los barrios y los efectos en el territorio de la globalización pueden igualmente abocar a cambios residenciales que conlleven alteraciones sustanciales en la composición económico-social del barrio. Por ejemplo, el modelo de *ciudad creativa* que despierta desde hace una década máximo interés por parte de las autoridades públicas, se basa en la atracción del talento de una *clase creativa* que busca, entre otras cosas, la autenticidad del territorio, la tolerancia y la diversidad.

El análisis efectuado en La Barceloneta muestra un barrio con una capacidad muy elevada de adaptación y flexibilidad al entorno cambiante. La capacidad de atracción de La Barceloneta se ha hecho evidente a lo largo del tiempo, tanto para aquellos que buscan un lugar asequible donde vivir como para los que se sienten subyugados por la atmósfera, la tradición y las costumbres que respira el barrio. Además, unido a la creciente popularidad de Barcelona en el contexto turístico internacional, La Barceloneta ha visto aumentar en poco tiempo no solo la presencia de turistas sino también el crecimiento del número de inmuebles que les da acogida.

La coexistencia de usos compartidos del espacio muestra altos niveles de complejidad. Los mercados y, en particular, el de la vivienda, alteran equilibrios de manera inmediata y sin aviso: el territorio requiere de intervenciones que garanticen el derecho a la ciudad y la vivienda digna, más allá de políticas de intervención para la renovación. Los procesos dinámicos de cambio de uso en el territorio no son neutros con respecto al barrio: detectar a tiempo el efecto de los mismos, forma parte del papel de la autoridad pública en el territorio. En su defecto, el empoderamiento de la ciudadanía a través de la protesta, requiere de la existencia de canales y agentes interlocutores que permita a la política pública dar respuestas de medio y largo plazo a los efectos negativos que dichas dinámicas ejercen en los barrios. La política pública a través de los instrumentos ya disponibles, debe ser la encargada de preservar el territorio para evitar que las fuerzas especulativas del mercado condenen el futuro del barrio.

Agradecimientos

Las autoras del artículo quieren agradecer a Lúcia y Emili Garcia y a Vicens Forner sus comentarios y su colaboración desinteresada a lo largo de la redacción de este artículo.

Bibliografía

AALBERS, M, y VAN BECKHOVEN, E. The integrated approach in neighbourhood renewal: More than just a philosophy. En: *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 101 (4): 449–61, 2010.

AJUNTAMENT DE BARCELONA Projecte d'Intervenció Integral a la Barceloneta, 2008. Fecha de consulta: 2 de septiembre de 2014. Disponible en: <http://www.barcelonetapladebarris.cat/pdfs_estaticos/La_Barceloneta.pdf>.

CAMPOS ECHEVERRÍA, J.L. La burbuja inmobiliaria española. Madrid, Ed. Marcial Pons, 2008. 214 p.

CAMERON, S. Housing, Gentrification and Urban Regeneration Policies. En: *Urban Studies* 29: 3-14, 1992.

DUCA;J.; MUELLBAUER, J. y MURPHY, A. Housing markets and the financial crisis of 2007–2009: Lessons for the future. En: *Journal of Financial Stability*. 6, (4): 203–217. 2010.

EQUIP EARHA Estudi per a la reforma dels habitatges de la Barceloneta (inédito). 2000.

FLORIDA, R. The rise of the creative class. New York, Basic Books, 2002, 404 p.

GARCIA, E. La Barceloneta: economía d'un territori, o no?. Artículo no publicado, 2003.

GLASS, R. et al. Introduction: Aspects of Change". En: London: Aspects of Change. London, MacKibbon and Kee, 1964. 343 p.

HARVEY, D. The Urbanisation of Capital. London, Blackwell., 1985. 239 p.

HELMS, A.C. Understanding gentrification: an empirical analysis of the determinants of urban housing renovation. En: *Journal of Urban Economics*, 54: 474-498, 2003.

LANDRY, C. The creative city. A toolkit for urban innovators. London, Earthscan, 2000. 352 p.

LEES, L. Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban renaissance?. En: *Urban Studies* 45(12) 2449-2470, 2008.

LOWRY, I. Filtering and the housing standards. En: *Land Economics*, 36, pp. 362-370, 1960.

MUSTERD, S. y ANDERSSON, R. Housing Mix, Social Mix, and Social Opportunities. En: *Urban Affairs Review*, 40: 761-790, 2005.

MUMBRÚ ESCOFET, J. Barcelona ha precintado 48 apartamentos turísticos desde 2007. En: *El País*. Fecha de consulta: 2 de septiembre de 2014. Disponible en: http://ccaa.elpais.com/ccaa/2014/09/01/catalunya/1409600218_460396.html. 2 de septiembre de 2014.

PAREJA-EASTAWAY, M. The effects of the Spanish Housing System on the Settlement Patterns of Immigrants. En: Journal of Economic and Social Geography, 100 (4): 519-534, 2009

PAREJA-EASTAWAY, M. y SÁNCHEZ MARTÍNEZ, T. La política de vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro. En: Revista de Economía Galega. 21, (2), 2012.

PARÉS, M.; BONET-MARTÍ, J. y MARTÍ-COSTA, M. Does Participation Really Matter in Urban Regeneration Policies? Exploring Governance Networks in Catalonia (Spain). En: Urban Affairs Review, 48: 238, 2012.

ROBERTS, P. y SYKES, H. (eds) Urban Regeneration. A Handbook. London, Sage Publication, 2000. 336p.

SLATER, N. The Eviction of Critical perspectives from Gentrification Research. En: International Journal of Urban and Regional Research, 30 (4): 737-57, 2006.

SASSEN, S. The Global City: New York, London and Tokyo. Princeton, NJ, Princeton University Press, 1991. 472p

SELBY, M. Understanding urban tourism: Image, culture and experience. London, I.B.Tauris. 2004. 272p.

SMITH, W.F. Filtering and neighbourhood change. En: L. Bourne (Ed) Internal Struggle of the City, New York: Oxford University Press, 1971, pp 170-179.

SOLÀ-MORALES, M.; TATJER, M.; PARICIO, I. Rehabilitar La Barceloneta. La estructura social en la rehabilitación de La Barceloneta. La Barceloneta, modelo histórico y actual. Soporte físico y proyecto urbanístico. En: CAU: construcción, arquitectura, urbanismo, 79: 42-68, 1982

TURKINGTON, R. y WATSON, C. (eds) Renewing Europe's Housing. Bristol, The Policy Press. 2014. 256 p.

VAN KEMPEN, R.; DEKKER, K; HALL S. y TÓICS, I. (eds) Restructuring large Housing estates in Europe. Bristol, The Policy Press, 2005. 380pp.

VAN GENT, W. The context of Neighbourhood Regeneration in Western Europe. Amsterdam, Habiforum, 2008. 202pp

VILANOVA, J. M. MdSM, Barcelona y el Mar. En: Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, XVII, 976 (5), 20 de mayo de 2012. [Consulta: 10/08/2014]. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-976/b3w-976-5.htm>

ZUKIN, S. Loft living: culture and capital in urban change. New Brunswick, NJ., Rutgers University Press, 1982. 252pp.